

三井共同建設コンサルタント(株) 正 工博 前田 慶文 助
 " 正 広川 宗生
 " 正 岡田 和恵

1. はじめに

土地所有者である地主が中心となって宅地開発事業を行なう場合、組合方式による区画整理事業か一般宅地開発事業として行なうことにしたが、都市計画区域内でありかつ市街化区域のときの宅地開発は、公共施設の整備を条件として資金的、税制的に有利な援助が受けられる区画整理事業によるのがほとんどであり、地方公共団体等も低価で市街地が先行的に整備できるコヒヤ公共施設の整備ができることから、この方式を積極的に援助しております。しかし、最近では都市近郊の島しょ部や山間部のような都市計画区域外で、地主が中心となり観光、レクリエーションによる地域開発にあわせて住環境の整備や改善を目的として宅地開発事業を行なう事例も増えてきており、それに伴って各種の問題にぶつかっております。

本報告は、私共が開発計画を立案した広島県下の島しょ部での例をもとに、都市計画区域外で行なう宅地開発について考察したものであります。

2. 開発計画

(1) 計画の課題……………当地区の開発計画を立案するにあたっては、次のことを計画の課題としました。

地区住民のために住環境と都市施設の整備を行ない、あわせて島内雇用の増大と島民の安定収入を確保し、広島市民の豊かな生活を築くために当地区において自然に恵まれたレクリエーションエリアの整備を行なう。

(2) 計画の概要

当地区は広島市内から市街地を正面に望み、人口2656人、世帯数626、面積3.96^{km}²、周囲15.6^{km}の小島であり、瀬戸内海の島しょ部にみられるように、平地が少なく既存集落は1ヶ所に密集しております。当地区の産業構造は運輸業と水産業を主体としており、所得水準も比較的高い値を示しています。また当地区は次のような立地条件を有している。①広島市街地から近い(市街地へ1時間を使って40分)、②国立公園の指定区域がある。③開発可能地が既存集落から離れた独立性をもっている。④工業地帯に囲まれながら広島市民にとって比較的近くに山と海が残されている。

そこで、当地区の開発は、計画の課題として設けた開発地区の現況を考慮して“都市開発とレクリエーション開発”を中心にして考えました。開発計画の概要は次のとおりであります。

i) 都市開発……………現集落においては、住民の生活環境の改善と福祉の増進をばかすため、既存集落の裏山を宅地造成し、既存集落と一体として都市開発を行なうように計画しました。

(i) 既存集落の整備のため隣接地に宅地造成を行なう。

(ii) 環境整備のため、公園、保育所、診療所等を整備する。

(iii) 防災機能の確保のため、保安道路を整備する。

ii) レクリエーション開発……………広島地区住民の生活動向やレクリエーション動向、レクリエーション施設とその利用状況等のレクリエーション動向を分析し、次の立地施設を計画しました。

(i) 海と緑に囲まれた夏型カスポーツレクリエーションランドとして整備する。

(ii) 海浜レジャーブール、運動施設の内陸性レクリエーション施設と大型マリナー等の海洋性レクリエーション施設を整備する。

3. 開発手法

当地区のように都市計画区域外における地域開発の場合、その開発手法はかぎられたものとなります。ここは特に都市開発における開発手法についてその問題点の考察を行いました。

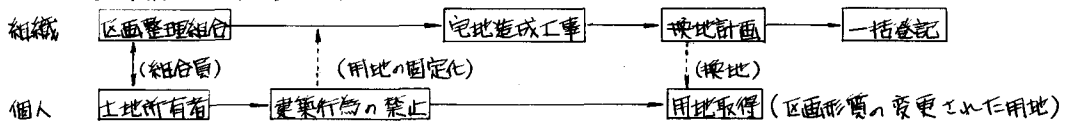
(1) 開発手法

計画と実施するための開発手法としては、当地区が都市計画区域外であるために、区画整理事業等の都市計画事業を行おうことができず、任意の一般宅地開発事業の手法をとらざるを得ませんでした。そこで、当地区の開発は一般宅地開発事業の手法によるものとし、地元住民による開発組織(組合すたけ会社)を結成して開発を進めることにしました。

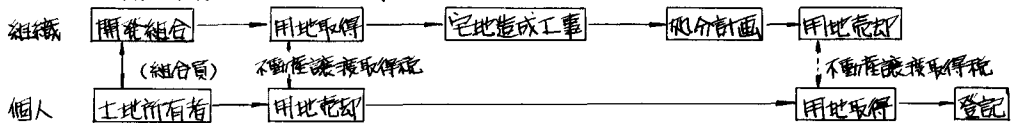
(2) 一般宅地開発事業について

区画整理事業と一般宅地開発事業の手法を比較すると次の通りである。

i) 区画整理事業……都市計画区域内



ii) 一般宅地開発事業……都市計画区域外



この様に、一般宅地開発事業は土地所有者が任意に行なうものであり、区画整理事業のように“一括登記”の特例が認められていません。そのため宅地造成にあたり、これは所有権の移転が必要であり、開発組合はその組合員である地主から用地を買収することが必要となっています。それに伴い用地の譲渡取得税が地主や開発主体に課せられることになり、地主は開発組合を結成し開発を進めるために、自分の土地を自分で買わなければならないこととなります。またさらに、地主は譲渡取得税を二重に課せられることとなります。

(3) 一般宅地開発事業における開発組織設立の困難性

地主が中心となって開発組織を結成し、一般宅地開発事業により都市開発を行おう場合、自分の土地を自分で買って税金を払う、ということになるため、地主は本能的に反発し、開発の中心となる開発組織の結成が遅れたり、開発が進まずに、できている例もあげられており、一般宅地開発事業ではこの問題を解決することが開発を成功させる重要なポイントとなり、ております。

(4) まとめ

以上、都市計画区域外の都市開発について述べてきましたが、それをまとめると次の通りであります。すなわち、一般宅地開発事業による地域開発の場合でも、特にそれが地方公共団体が必要と認めるレクリエーション工場の整備などを含めたもので公益性をおがているときには、“一括登記”の特例を認めることも考慮する必要があるものと思われず。

また、都市計画区域外における一般宅地開発事業に“一括登記”を認めることにより、私共が第26回(組合方式による区画整理事業について)で述べた“核”開発方式も比較的容易に適用することができ、都市計画区域外においても環境の整備された地域開発を行なうことが可能であります。

(参考資料)

前田、青木、玄川、岡田……第26回土木学会学術講演会「組合方式による区画整理事業について」